

Exposé

Penthouse in Radolfzell

Große Penthouse Wohnung mit Blick über Radolfzell



Objekt-Nr. OM-441914

Penthouse

Verkauf: **419.000 €**

Ansprechpartner:
Dominik Lemberger

Metzgerwaidring
78315 Radolfzell
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1991	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Etage	3. OG
Wohnfläche	120,00 m ²	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Raum für Ihre Wohnideen: Helle 5 Zimmer Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz!

Diese großzügige 5-Zimmer- Penthauswohnung im 3. OG in Radolfzell am Bodensee bietet mit rund 120 m² Wohnfläche eine attraktive Grundlage für Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger. Die durchdachte Raumaufteilung, der helle Wohnbereich sowie der Balkon schaffen ein angenehmes Wohnambiente und bieten gleichzeitig viel Raum für individuelle Gestaltungsideen. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. drei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen und bieten somit vielseitige Möglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen. Das Badezimmer wird durch ein separates Gäste-WC ergänzt und sorgt damit für zusätzlichen Komfort im Alltag. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1991 mit funktionaler Bauweise und solider Substanz. Bereits im Jahr 2020 wurden die Heizung erneuert, was eine wichtige Investition in die energetische Qualität der Wohnung darstellt. Die Wohnung selbst befindet sich derzeit in einem gepflegten Zustand. Praktischen Stauraum bieten ein eigener Kellerraum sowie ein separater Speicherraum. Zusätzlich ist im Gebäude eine Entkalkungsanlage installiert, was sich positiv auf Leitungen und Haushaltsgeräte auswirkt. Ein besonderer Vorteil ist die zur Wohnung gehörende Garage mit elektrischer Öffnung, die in dieser Lage einen spürbaren Mehrwert darstellt.

Die Wohnung ist ab sofort frei und somit unmittelbar verfügbar - ideal für Eigennutzer, die ihr neues Zuhause individuell gestalten möchten, ebenso wie für Kapitalanleger mit Blick auf eine zeitnahe Vermietung. Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide Grundlage mit viel Entwicklungspotenzial in attraktiver Lage von Radolfzell am Bodensee.

Ausstattung

- Tiefgaragenstellplatz
- Speicherabteil und Kellerraum
- Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner
- Einbauküche
- Moderne Pelletheizung (BJ 2017)
- Große Bad mit Dusche und Badewanne

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Gäste-WC

Lage

Eingebettet in eine der schönsten Landschaften Europas liegt Radolfzell direkt am Bodensee und inmitten der Vulkanlandschaft Hegau. Die historische Altstadt von Radolfzell verzaubert mit charmantem Flair, den man hierzulande nur im Süden findet. Die reizvolle Innenstadt mit ihrer schönen Fußgängerzone, ihren Cafés, Restaurants und Geschäften sowie die herrliche Seepromenade lädt zum Schlendern und Flanieren ein. Ausgedehnte Riedlandschaften, artenreiche Wälder und das Naturschutzgebiet auf der Halbinsel Mettnau sind ein Paradies für Tiere und Menschen. Ein breit gefächertes Freizeitangebot bietet für jeden Geschmack etwas. Radolfzell liegt verkehrsgünstig und ist mit Autobahn- sowie Bahnanschluss gut zu erreichen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Toilette

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Büro



Tiefgaragenstellplatz

Exposé - Galerie



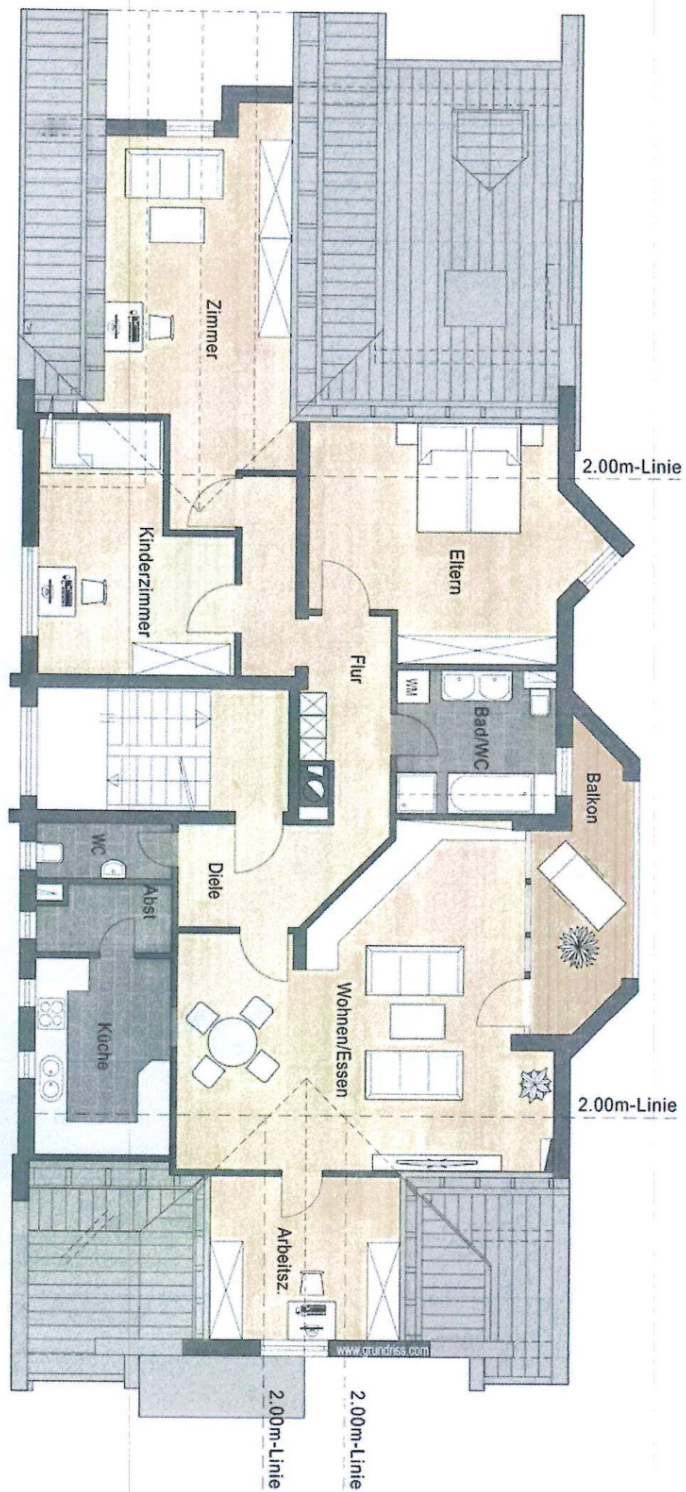
Keller



Heizungsanlage

Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Wohnflächenberechnung

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013



Alles, was zählt.

Dieser Energieausweis wurde erstellt für das Gebäude

Mezgerwaidring 54
78315 Radolfzell

Dieser Ausweis ist gültig bis zum **31.08.2028**

Registriernummer: **BW-2018-002167958**

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger ¹	1991 / 2017
Anzahl Wohnungen	10
Gebäudenutzfläche (A _N)	824,38 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas
Erneuerbare Energien	Art: Keine Verwendung: Keine
Art der Lüftung/Kühlung	Frei (natürliche) Lüftung (wie Fensterlüftung)
Anlass der Ausstellung	Sonstiges

¹bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG
Nikolaus-Otto-Straße 25
70771 Leinfelden-Echterdingen

31.08.2018

Datum

Oliver Korn, Dipl.-Ing. der Versorgungstechnik (FH)

Unterschrift des Ausstellers

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013



Alles, was zählt.

Dieser Energieausweis wurde erstellt für das Gebäude

**Mezgerwaidring 54
78315 Radolfzell**

Dieser Ausweis ist gültig bis zum **31.08.2028**

Registriernummer: **BW-2018-002167958**

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger ¹	1991 / 2017
Anzahl Wohnungen	10
Gebäudenutzfläche (A _N)	824,38 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas
Erneuerbare Energien	Art:Keine Verwendung:Keine
Art der Lüftung/Kühlung	Frei (natürliche) Lüftung (wie Fensterlüftung)
Anlass der Ausstellung	Sonstiges

¹bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG
Nikolaus-Otto-Straße 25
70771 Leinfelden-Echterdingen

31.08.2018

Datum

Oliver Korn, Dipl.-Ing. der Versorgungstechnik (FH)

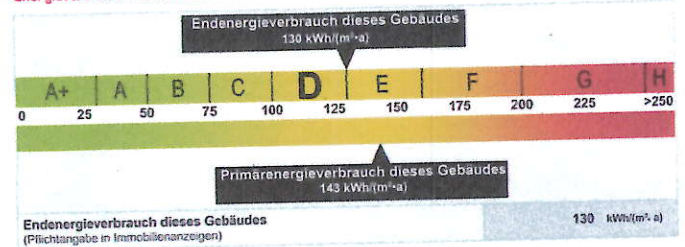
Unterschrift des Ausstellers

LG-Nr. 137.916-3 Mezgerwaidring 54, 78315 Radolfzell

Entfällt bei verbrauchsbasier-
ten Energieausweisen

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

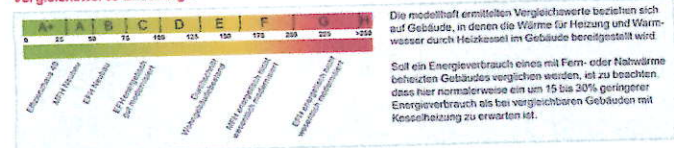
Energieverbrauchskennwert des Gebäudes Registriernummer: BW-2018-002167958



Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär- energie- faktor	Energiever- brauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima- faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.15	Erdgas in kWh	1,1	104320	50417	53903	1,03
01.01.16	31.12.16	Erdgas in kWh	1,1	106031	42309	63722	1,05
01.01.17	31.12.17	Erdgas in kWh	1,1	106237	41842	64395	1,04
01.01.15	31.12.17	Leerstandszuschlag	1,1	0	0	0	0
01.01.15	31.12.17	Warmwasserpauschale	1,1	0	0	0	0
01.01.15	31.12.17	Kühlpauschale	1,9	0	0	0	0

Vergleichswerte Endenergie¹



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

Nachtragsgesuch Eingang IV
 =====

Berechnung der Wohnfläche nach der II. BVO

Raumbezeichnung	Abmessungen	Bruttofl.	./.	3 %	Nettofläche
3. Obergeschoß Wohnung 27	Ebene IV - Eingang IV -				
Wohnen / Essen	3,37 x 4,125 ./.				
	0,625 x 0,24				
	1,75 x 1,75/2				
	5,495 x 2,48				
	1,24 x 0,53				
	1,00 x 6,605/2				
	1,00 x 1,51/2				
	./.	33,54	1,01		32,53 qm
	0,30 x 0,625/2				
Arbeitszimmer	3,025 x 1,51 2 x 3,025 x 1,00/2	7,60	0,23		7,37
Küche	2,87 x 2,51 0,75 x 2,51/2	8,14	0,24		7,90
Abstellraum	1,26 x 2,51 ./.	2,97	0,09		2,88
	0,30 x 0,625				
WC	1,01 x 2,51	2,54	0,08		2,46
Diele / Flur	1,885 x 2,375 4,065 x 1,635 1,695 x 1,695/2 ./.				
	1,365 x 0,545	11,83	0,35		11,48
Bad / WC	2,635 x 3,01 ./.	7,66	0,23		7,43
	0,425 x 0,625				
Eltern	2,42 x 4,76 1,00 x 3,01 1,76 x 1,00/2 1,00 x 4,76/2	17,79	0,53		17,26
Kinderzimmer	3,67 x 4,76 1,00 x 1,30 1,00 x 3,46/2	20,50	0,62		19,88
Balkon	3,77 x 0,75/2 6,00 x 1,25/2 ./.				
	2 x 1,25 x 1,25/2/2				4,38
Wohnung 27		gesamt			113,57 qm